

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «ДУБКИ» о проделанной работе
общему собранию членов ТСЖ «ДУБКИ»
и собственникам помещений здания по адресу:
г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 за 2020 год.

I. Общая информация.

II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2020 году на содержание общего имущества и его ремонт, коммунальные и иные услуги. Расходы по остатку денежных средств на расчетном счете в 2020 году.

III. Текущие платежи на содержание общего имущества и ремонт, коммунальные и иные услуги в 2021 году.

IV. Текущие задачи на 2021 год.

I. Общая информация.

Товарищество собственников жилья «ДУБКИ» — это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в здании по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 (далее Здание или многоквартирный жилой комплекс «Дубки»), созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения эксплуатации общего имущества в Здании, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в здании.

Руководство деятельностью ТСЖ «ДУБКИ» в 2020 году осуществлялось Правлением товарищества. Состав Правления ТСЖ «ДУБКИ»:

1. Хольнов Алексей Игоревич;
2. Свахина Наталья Николаевна;
3. Сабина Дмитрий Валерьевич;
4. Лёгин Михаил Анатольевич;
5. Никуленко Олег Олегович.

Деятельность правления ТСЖ «ДУБКИ» в 2020 году была признана общим собранием членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений Здания удовлетворительной.

Председатель правления ТСЖ «ДУБКИ» Хольнов Алексей Игоревич.

Свидетельство о государственной регистрации от 08.02.2006 года №1065047007816.

Почтовый адрес ТСЖ «ДУБКИ» - 141407, Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, корп. 2.

Официальный сайт в сети Интернет www.tsj-dubki.ru

Режим работы: ежедневно по рабочим дням с 9 до 18 часов.

Диспетчерская: круглосуточно, телефон 8-495-544-49-11, 8-498-600-34-11.

Часы приема жителей:

Председатель Правления ТСЖ «ДУБКИ»: вторник с 9 до 10 часов, четверг с 10 до 13 часов.

Бухгалтерия: четверг с 9 до 19 часов.

Управляющий: понедельник-пятница с 09.30 до 17.30 часов.

Главный инженер: понедельник-пятница с 08 до 17 часов.

Паспортный стол: четверг с 11 до 19 часов (прием документов до 18.30), пятница с 15 до 18 часов.

Обед: с 13 до 14 часов.

В 2019 году среди членов ТСЖ «ДУБКИ» и их представителей, членов их семей, прошло обсуждение на собрании и в чате ТСЖ «ДУБКИ» о том, что представляет собой наше Здание, расположенное по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 и соответствует ли Устав ТСЖ «ДУБКИ» действующему законодательству.

Обсуждение продолжилось в 2020 году по жалобам Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1 в судебных заседаниях Московского областного суда, в Первом Кассационном суде общей юрисдикции, расположенном в г. Саратов.

Также снова поднимался данный вопрос на очередном общем собрании членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений Здания, состоявшегося 08 декабря 2020 года.

Члены ТСЖ «ДУБКИ» и жителей нашего дома Антонова Ю.В. (кв.184 корп.1), Ларионов Б.В. (кв.123 корп.1) и другие, которые считают, что *все корпуса в нашем доме — это отдельно стоящие здания, **не смогли представить доказательства в судебные заседания о том, что корпуса 3, 4, 5, 6 не образуют с корпусами 1 и 2 один многоквартирный дом.***

Было представлено только судебное решение Арбитражного суда, в котором не содержалось правовой квалификации фактов в их правовой сущности.

В связи с этим Суды, исследовав фактические обстоятельства строительства Здания, заслушав экспертов, исследовав проектную документацию, технический паспорт Здания, выданный БТИ, установили наличие общих строительных конструкций и инженерных систем Здания, конструктивную связь корпусов 1, 2, 3, 4, 5, 6 как единой строительной системы, и квалифицировали **корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6 как один многоквартирный дом.**

Основываясь на данном выводе, Суды отказали в исковых требованиях Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1 о признании недействительности Устава ТСЖ «ДУБКИ».

Учитывая большое количество усилий как членов правления ТСЖ «ДУБКИ», сотрудников ТСЖ «ДУБКИ», так и нанятых юристов и экспертов со стороны ТСЖ «ДУБКИ» по ведению судебного дела и денежных затрат по иску Антоновой Ю.В. к ТСЖ «ДУБКИ» о признании недействительности Устава ТСЖ «ДУБКИ», правлением было принято решение обратиться в суд в ноябре 2020 года к Антоновой Ю.В., кв.184 корп.1 с заявлением о возмещении судебных расходов в судах апелляционной и кассационной инстанциях. Решением Химкинского городского суда 11 марта 2021 г. с Антоновой Ю.В. принято решение о взыскании судебных расходов в пользу ТСЖ «ДУБКИ» в размере 40 000 (сорок тысяч) руб. 00 коп.

При этом Химкинский городской суд Московской области уже взыскал с Антоновой Ю.В. судебные расходы по первой судебной инстанции в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей.

Дополнительно сообщаем, что наш один многоквартирный дом имеет шесть почтовых адресов по количеству корпусов в доме, в которых есть помещения, находящиеся в собственности физических и юридических лиц.

Каждое помещение в нашем доме, находящееся в собственности, имеет уникальный кадастровый номер и лицевой счет, состоящий из номера корпуса и номера квартиры.

II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений в 2020 году на содержание общего имущества, его ремонт, коммунальные и иные услуги.

Правлением ТСЖ «ДУБКИ» 14 марта 2019 года была приняты сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «ДУБКИ» (Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13).

Данные сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации здания по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «ДУБКИ» (Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13) от 15 июля 2019 года были утверждены. Также был утвержден **размер обязательных платежей (членские взносы) в месяц на эксплуатационные и коммунальные услуги с 01 августа 2019 года** на календарный год.

Учитывая, что с марта 2020 года во всем мире началась пандемия, что выразилось в закрытии рабочих офисов, перевод сотрудников на удаленную работу, запрет на проведение собраний жителей и длительную работу ревизионной комиссии, которая закончила свою работу только в ноябре 2020 года (по отчету правления ТСЖ «ДУБКИ» за 2019 год) очередное общее собрание членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений здания по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 состоялось только 08 декабря 2020 года.

Общее собрание членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений здания от 08 декабря 2020 года, утвердило аналогичные размеры плат на содержание общего имущества в Здании на 2021 год.

В связи с этим в течение 2020 года для собственников жилых помещений **размер обязательных платежей** не был изменен и остался **на уровне 2018 года**:

- плата на техническое обслуживание общего имущества - **36 рублей 36 копеек** с одного кв.м. квартиры,

- плата за домофон - **35 рублей 00 копеек** с одной квартиры;

- плата за телевидение – **80 рублей 00 копеек** с помещения.

Наше здание имеет в своем составе индивидуальный тепловой пункт (ИТП), относящиеся к общему имуществу всех собственников помещений Здания, в котором размещено оборудование, с помощью которого ТСЖ «ДУБКИ» самостоятельно осуществляет производство коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению.

Дополнительно плата за содержание ИТП не взимается, как это делается в большинстве многоквартирных домов г.о.Химки.

Установленный общим собранием размер обязательных платежей на 2020 год был ниже аналогичных цен установленных Постановлением Главы городского округа Химки №457 от 14 июня 2019 года, действующего и в 2020 году, на:

- содержание и текущий ремонт жилого помещения, составлявший сумму в размере 36 рублей 03 копеек за 1 кв.м. и дополнительно 6 рублей 85 копеек за 1 кв.м. по обслуживанию ИТП, всего **42 рубля 88 копеек**;

- плата за обслуживание домофонного устройства **64 рубля 00 копеек** с помещения.

При этом перечень услуг, предоставляемый ТСЖ «ДУБКИ» собственникам помещений больше, чем регламентировано законодательством, включая:

- объем работ по уборке придомовой территории и внутренних мест общего пользования, превышающий минимальный перечень услуг по обслуживанию многоквартирных домов, установленный Правительством РФ,

- обслуживание пропускной системы автотранспорта и людей на придомовую территорию,

- услуги консьержей в подъездах,

- обслуживание и ремонт видеонаблюдения,

а также собственную круглосуточную диспетчерскую службу.

Дополнительные расходы ТСЖ «ДУБКИ» покрываются за счет доходов от использования субъектами предпринимательской деятельности или физическими лицами общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «Дубки»:

- реклама на фасадах Здания;
- сдача помещений в аренду;
- предоставление услуг въезда-выезда с придомовой территории или платных машиномест.

Всего в 2020 году было собрано денежных средств от использования общего имущества в размере **4 020 380 рублей**. Данный показатель ниже на 3% чем ТСЖ «ДУБКИ» собрал в 2019 году.

Данное снижение обусловлено несколькими причинами:

- ликвидацией двух арендных площадей в корпусе 3, которое произошло по жалобе группы жителей нашего дома (Антонова Ю.В. кв.184 корп.1 и другие) в Госпожнадзор. Сумма недополученных средств в 2020 году составила более 400 тыс.рублей;
 - отсутствием платежей за рекламные вывески от собственников корпуса 5.
- Правление ТСЖ «ДУБКИ» проводит работу с должниками по погашению данного долга.

В ходе работы по обслуживанию Здания, как видно из Отчета по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2020 год, фактические затраты ниже плановых показателей, а именно **25 175 157 рублей**.

Также понесены ТСЖ «ДУБКИ» расходы в размере 2 220 536 рублей за счет полученных дополнительных доходов от использования общего имущества.

Ремонтные работы по плану на 2020 года, превышающие сметную сумму по ст.7 сметы расходов на управление и эксплуатацию здания были превышены на 936 тыс.рублей по причине выполнения утвержденных планов работ за 2018 год на 413 тыс.рублей и за 2019 год на 518 тыс.рублей. Отчеты за данные периоды размещены на сайте ТСЖ «ДУБКИ».

Структура расходов подробно описана. Расходы, произведенные на управление и эксплуатацию многоквартирного жилого комплекса «Дубки», позволили содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов и постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Техническая служба ТСЖ «ДУБКИ» подготовила Отчет по ремонтно-восстановительным работам, выполненным на инженерно-технических системах и работам по благоустройству придомовой территории в 2020 году.

Из наиболее значительных работ, выполненных в 2020 году, необходимо отметить следующие:

1. Штукатурка и покраска фасада здания - корпуса 1-7 на уровне 1 и 2 этажа, покрасочные работы внутренних помещений корпусов 1, 2 и 6, замена пластиковых дверей лифтовых холлов корпуса 1 и подъезда 1 корпуса 2;
2. Обследование фасада корпуса 1 и 2 на предмет его разрушения, заделка трещин и замена кирпичей со штукатурными работами на фасаде корпуса 1 и 2;
3. Ремонт лифтового оборудования в корпусе 1 и 2 – замена тяговых канатов 8 шт., замена частного преобразователя 1 шт., замена натяжного устройства каната ограничителя скорости 1 шт., покраска лифтовых кабин в корпусе 1 и подъезде 1 и 2 корпуса 2, ремонт светильников в лифтовых кабинах, замена напольного покрытия лифтовых кабин во всех лифтах;
4. Замена уличной плитки перед подъездами 2, 4 корпуса 2, перекладка брусчатки у корпуса 5;

5. Ремонтные работы и замена оборудования для ворот въезда-выезда в гараж (корпус 3);
6. Проведены ремонтные асфальтные работы на придомовой территории;
7. Ремонт технических помещений на кровле корпуса 2, в том числе с помощью альпинистов;
8. Ремонт кровли над корпусом 3 в местах примыкания к корпусам 1, 4 и 5;
9. Подготовка здания к эксплуатации в осеннее-зимний период, получение паспорта готовности к отопительному сезону;
10. Закупка спортивного инвентаря в спортивный зал;
11. Проведение судебных разбирательств с должниками, в том числе и по расчетам платы за отопление.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», и постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 у ТСЖ «ДУБКИ» имеется свой сайт в сети Интернет, на котором можно узнать все последние новости нашего ТСЖ и ознакомиться с Отчетами ТСЖ «ДУБКИ». Информация на сайте постоянно обновляется.

По расчетам за коммунальные услуги ТСЖ «ДУБКИ» на 31 декабря 2020 года не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими коммунальными организациями - ПАО «Мосэнергосбыт», ООО «ТСК Мосэнерго», ОАО «Химкинский водоканал» ООО «Сергиево-Посадский РО», кроме задолженности за декабрь 2020 года.

За 2020 год было оплачено поставщикам коммунальных ресурсов – **24 805 775,0 рублей.**

На основании п.54 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», расчет платы за отопление производился по формуле 18 Приложения №2 вышеуказанного Постановления, исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, установленного в индивидуальном тепловом пункте Здания (корпус 7 ул.Лавочкина, д.13 г.Химки – место поставки тепловой энергии (теплоносителя) в многоквартирный жилой комплекс «Дубки») и приборов учета электрической энергии, учитывающих потребленную электрическую энергию оборудованием теплового пункта, с помощью которого самостоятельно производятся коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение за расчетный месяц, за вычетом объема тепловой энергии, использованной на подогрев воды для нужд горячего водоснабжения.

Расчеты за горячее водоснабжение производились по формуле 20 и 20(1) Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354.

Показания общедомовых приборов учета и ежемесячный расчет размера плат публикуется на сайте www.tsj-dubki.ru.

Начисления размера платы за отопление и подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения в ТСЖ «ДУБКИ» и объемы коммунальных ресурсов, выставленных в счетах ОАО «ТСК Мосэнерго» и ПАО «Мосэнергосбыт», совпадают.

18 марта 2020 г. Первый кассационный суд общей юрисдикции рассмотрел кассационную жалобу Васильевой Н.Е. (кв.48 корп.2) на решение Химкинского городского суда от 22 октября 2018 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Мособлсуда от 11 ноября 2019 года о взыскании задолженности по коммунальным услугам – плате за отопление.

Первый кассационный суд общей юрисдикции указал, что выводы Мособлсуда в своем определении по жалобе Васильевой Н.Е. (кв.48 корп.2) правильные, и в расчеты платы за отопление **ТСЖ «ДУБКИ» обосновано включает в расчет платы за отопление** согласно формулы 18 Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 следующие расходы:

- объем электрической энергии, использованный оборудованием индивидуального теплового пункта,
- объем тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения, при расходе тепловой энергии на подогрев одного куба выше нормативных значений.

С Васильевой Н.Е. обоснованно судом были взысканы все недоплаты за отопление за период с января 2015 г. по декабрь 2017 г.

Верховный Суд России своим определением от 30 июля 2020 г. №4-КФ20-654-К1 указал на правомерность решения суда апелляционной инстанции и отказал Васильеву А.И. в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ.

За период с 09 сентября 2019 года по 27 января 2020 года технической службой ТСЖ «ДУБКИ» были приняты в эксплуатацию индивидуальные приборы учета тепловой энергии по корпусу 1 – в 9 квартирах, по корпусу 2 – в 8 квартирах. Всего индивидуальные приборы учета тепловой энергии установлены в 17 жилых помещениях.

При этом собственники данных приборов учета заявляют требования к ТСЖ «ДУБКИ» по расчетам платы за отопление по формулам 3(1) и 3(4) Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354, ссылаясь при этом на п.42(1) указанного Постановления.

В связи с этим правление ТСЖ «ДУБКИ» информировало всех заявителей по расчетам платы за отопление по формулам 3(1) и 3(4), что так как **в доме отопление и горячее водоснабжение децентрализовано**, то формулы 3(1) и 3(4) не применяются.

Еще раз хочется отметить, что согласно п.54 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 при самостоятельном производстве коммунальной услуги отопление и горячее водоснабжение расчет платы за отопление производится по формуле 18 Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 и в случае если **все помещения** в доме оборудованы индивидуальными приборами учета (ИПУ) тепловой энергии по формуле 18(1) указанного постановления.

Поэтому до момента установки ИПУ тепловой энергии во всех помещениях дома, ТСЖ «ДУБКИ» принимает показания по установленным и введенным в эксплуатацию ИПУ тепловой энергии в квартирах, но в расчетах платы за отопление учтенные показания ИПУ применены в формуле 18 (1) быть не могут.

Однако, собственники по 8 квартирам, из установивших индивидуальные приборы учета тепловой энергии, не оплачивают в полном объеме коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение.

Поэтому правление вынуждено обратиться с заявлением к данным собственникам в суд для принудительного взыскания сумм задолженностей перед ТСЖ «ДУБКИ»:

Корпус 1 – квартиры 66, 92, 158 и 171;

Корпус 2 – квартиры 105, 151 и 178, 173, 183.

По двум квартирам 171 корп.1 и 105 корп.2 долги по коммунальным услугам погашены. Остальные квартиры находятся еще либо в суде, либо в исполнительном производстве у судебных приставов.

Жители нашего дома, установившие индивидуальные приборы учета и являющиеся неплательщиками в полном объеме платы за отопление, ссылаются в судах на предписания Госжилинспекции МО за 2019 год (отчет по выполнению предписаний выложен на нашем сайте) и решения Арбитражного суда от 03.03.2020 года. В

соответствии с данными документами расчет платы за отопление должен производиться на основании прибора учета тепловой энергии, установленных на корпус 1 и 2.

Позиция Госжилинспекции МО, отраженная в предписаниях от 2019 года, признана как не имеющая правового значения вступившим в законную силу решением Химкинского городского суда Московской области от 31.10.2019 года.

Предписания Госжилинспекции МО имеют неисполнимый характер о проведении расчета стоимости услуг отопления, не по общедомовому прибору учета поставляемого коммунального ресурса, затрачиваемого на изготовление услуги отопления, установленного на вводе тепловой энергии в наш дом в индивидуальном тепловом пункте, а по индивидуальному прибору учета, расположенного на части многоквартирного дома и учитывающего объем уже произведенной услуги отопления в закрытой децентрализованной системе отопления нашего многоквартирного дома.

Исполнение указанных предписаний приведет к прямому нарушению положений п. 54 Правил № 354, решению Мособлсуда от 11 ноября 2019 года (ответчиком ТСЖ «ДУБКИ» был Васильев А.И. кв.48 корп.2) и возникновению убытков у ТСЖ «ДУБКИ» в части отсутствия источника компенсации коммунальных ресурсов, а именно:

- объема электрической энергии, использованной оборудованием индивидуального теплового пункта (не покрывается услугой электроснабжение на общедомовые нужды) - 221 640 кВт/ч за 2020 год или 890 тыс.рублей;
- объем тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения, при расходе тепловой энергии на подогрев одного куба выше нормативных значений – около 800 Гкал за 2020 год или 1 895 тыс.рублей;
- объем потерь тепловой энергии на трубопроводах в самом индивидуальном пункте и оборудовании около 150 Гкал за 2020 год или 355 тыс.рублей.

Не платежи по данным суммам, всего около 3,14 млн.рублей за год, приведут к очень быстрой ликвидации ТСЖ «ДУБКИ». Как следствие нашим домом будут управлять муниципальные управляющие организации, качество услуг которых всем известно.

Начисления собственникам помещений за электроснабжение в 2020 году и суммы коммунальных услуг выставленным по счетам ПАО «Мосэнергосбыт», одинаковы.

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2020 году и суммы коммунальных услуг, выставленных по счетам ОАО «Химкинский водоканал», практически совпадают.

Результаты 2020 года показывают, что расчеты правления ТСЖ «ДУБКИ» по установлению размера платежей на коммунальные услуги оказались верными, и мы смогли компенсировать наши расходы в 2020 году за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение ресурсоснабжающим организациям.

Необходимо отметить, что на 31 декабря 2020 года общая сумма задолженности за собственниками многоквартирного жилого комплекса «Дубки», включая нежилые помещения, уменьшилась по отношению к 31 декабря 2019 г. и составила около **7 678 868,6 рублей**.

В 2020 году правление проводило работу по взысканию задолженностей через суд. Было подано 17 заявлений в суд о вынесении судебных приказов в отношении собственников – должников. Все заявления были удовлетворены. Также проведено 4 судебных разбирательства, из которых два ТСЖ «ДУБКИ» выиграло, два судебных разбирательства перенесены на 2021 год.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» напоминает всем собственникам многоквартирного жилого комплекса «Дубки», что согласно Гражданскому и Жилищному кодексу России, все собственники обязаны нести общедомовые расходы, утвержденные простым большинством собрания жильцов Здания.

В 2010 году правление ТСЖ «ДУБКИ» приняло Правила предоставления отдельных видов работ, выполняемых за счет средств собственников помещений. Правила устанавливают порядок формирования стоимости выполнения работ по помещениям, находящимся в частной собственности, учета заявок на выполнения данных работ, порядок их выполнения и учет поступления (распределения) средств, получаемых ТСЖ «ДУБКИ» за оказанные работы.

Работы по помещениям, находящимся в собственности граждан, осуществляются штатными сотрудниками ТСЖ «ДУБКИ».

Правила и стоимость услуг по данным правилам размещены на досках объявлений и на сайте ТСЖ «ДУБКИ».

Всего было оказано дополнительных услуг собственникам помещений Здания в 2020 году (за работы, выполненные на основании подписанных смет с жителями Здания) на сумму 147 380 рублей.

Полученные денежные средства были направлены на выплату премий сотрудникам ТСЖ «ДУБКИ», уплату налогов.

Выплаченные премии сотрудникам ТСЖ «ДУБКИ» повышают их ответственность и заинтересованность в улучшении качества обслуживания Здания.

В 2019 году на общем собрании членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений нашего многоквартирного дома было принято решение об открытии специального счета для сбора взносов на капитальный ремонт в здании г.Химки, ул.Лавочкина, д.13. Протокол №42 от 15.07.2019 г.

Данный специальный счет необходим нашему дому для проведения ремонтных работ на фасаде здания, ремонте лифтового хозяйства или его замены и для финансирования других необходимых работ. Мы сегодня оплачиваем взносы на капитальный ремонт в Фонд капитального ремонта Московской области и получить финансирование из данного фонда по нашему дому практически невозможно.

В соответствии с решением общего собрания Специальный счет был открыт на имя ТСЖ «ДУБКИ» в ПАО ВТБ.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» в январе и апреле 2020 года обращалось в Государственную жилищную инспекцию Московской области с просьбой внести многоквартирный дом по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 в реестр специальных счетов и внести в него сведения о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете ТСЖ «ДУБКИ».

25 мая 2020 года Госжилинспекция Московской области ответило отказом на наше обращение.

В связи с этим Правление ТСЖ «ДУБКИ» приняло решение обратиться в Химкинский городской суд Московской области с административным иском к Госжилинспекции Московской области с просьбой признать незаконным отказ Госжилинспекции по МО во внесении сведений в отношении ТСЖ «ДУБКИ» в реестр специальных счетов и внести сведения о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта и открытом ТСЖ «ДУБКИ» специальном счете в Реестр специальных счетов.

В судебных заседаниях принял участие житель нашего дома Васильев А.И. (кв.48 корп.2), который, как заинтересованное лицо, просил Суд в административном иске ТСЖ «ДУБКИ» к Госжилинспекции МО отказать.

Химкинский городской суд МО в своем решении от 26 ноября 2020 года и дополнительном решении от 23 декабря 2020 года, дело №2а-4615/2020 административные исковые требования ТСЖ «ДУБКИ» к Госжилинспекции МО удовлетворил и обязал Государственную жилищную инспекцию МО внести многоквартирный дом по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, корп.1, 2 и 3 в Реестр

специальных счетов и внести сведения о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ТСЖ «ДУБКИ».

В отношении корпусов 4, 5 и 6 суд в удовлетворении административного иска отказал. Суд мотивировал свое решение тем, что капитальный ремонт корпусов 4, 5 и 6, которые являются нежилыми, производится собственниками помещений в этих корпусах в рамках реализации своих обязанностей, предусмотренных ст.210 ГК РФ. Поэтому взимание взносов за капитальный ремонт с собственников нежилых помещений не правомерно. При этом расходование денежных средств со специального счета на ремонт нежилого здания (сооружения), не являющегося многоквартирным домом, будет нецелевым расходованием денежных средств.

На указанное решение Химкинского городского суда Госжилинспекция МО и заинтересованное лицо Васильев А.И. (кв.48 корп.2) подали апелляционные жалобы. Рассмотрение апелляционных жалоб состоится в 2021 году.

Хочется еще раз обратить внимание членов ТСЖ «ДУБКИ» на проведенные судебные процессы в 2019, 2020 годах по Уставу ТСЖ «ДУБКИ», о выплате вознаграждений членам правления и ревизионной комиссии ТСЖ «ДУБКИ» и судебном процессе в 2021 году по открытию специального счета по сбору взносов на капитальный ремонт.

Оно показало и показывает, что участие жителей Антоновой Ю.В. (кв.184 корп.1), Васильева А.И. (кв.48 корп.2), Ларионова Б.В. (кв.123 корп.1) и других в данных судебных процессах направлено на разделение нашего дома на составные части – а именно по корпусам, что в конечном итоге приведет к ликвидации ТСЖ «ДУБКИ» в его нынешнем состоянии и в ближайшей перспективе передаче нашего дома на управление и эксплуатацию муниципальной управляющей организации.

В этом году состоятся выборы членов правления и членов ревизионной комиссии ТСЖ «ДУБКИ». Если Вы хотите сохранения ТСЖ «ДУБКИ», то призываем Вас голосовать на выборах за действующих членов правления ТСЖ «ДУБКИ».

III. Текущие платежи на техническое обслуживание и коммунальные услуги в 2021 году.

Общее собрание членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений здания своим решением утвердило смету доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «Дубки» в 2021 году. Протокол №44 от 20 января 2021 года. К данным сметам прилагались:

- План благоустройства придомовой территории многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2021 год;
- План ремонтных работ по многоквартирному жилому комплексу «Дубки» на 2021 год;
- План работ по ремонту - малярные, штукатурные, плиточные работы многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2021 г;
- План расхода денежных средств по остатку с расчетного счета ТСЖ «ДУБКИ» на 2021 год.

В соответствии со ст.137 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья вправе определять смету расходов и доходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в доме, специальные взносы и т.д. и устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме.

На основании данной сметы формируется размер обязательных платежей для собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на содержание

общего имущества и текущий ремонт, обслуживание системы домофонов и СКПТ. Наличие данной сметы позволяет собственникам помещений проанализировать общую картину финансирования расходов по многоквартирному жилому комплексу «Дубки».

Необходимо отметить, что сформированный на основании сметы расходов размер обязательного платежа «Содержание общего имущества» для жилых помещений - **36 рублей 36 копеек**, включает затраты на содержание и текущий ремонт общего имущества, включая индивидуальный тепловой пункт, а также учитывает расходы на внутренний пропускной контроль (консьержки) и внешний пропускной контроль в виде удаленного диспетчера на домофоне для ворот и шлагбаумов.

Данный размер платежей не увеличивается с 2018 года.

Утверждаемая плата в многоквартирном жилом комплексе «Дубки» будет действовать **в период 2021-2022 годы до следующего общего собрания.**

Расходы, заложенные в смету на управление и эксплуатацию Здания на 2021 год, позволят содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов.

На прежнем уровне остается плата за обслуживание системы доступа домофонов – **35 рублей** с квартиры.

Расходы на внутренний пропускной контроль (консьержки) оплачиваются за счет дополнительных доходов, полученных от сдачи в аренду помещений и размещения рекламы на фасадах Здания.

На прежнем уровне остается плата за телевидение (более 40 каналов) составит **80 рублей** с квартиры.

Смета доходов включает в себя доходы, получаемые ТСЖ «ДУБКИ» от использования конкретными юридическими или физическими лицами общедомового имущества.

Дополнительные доходы от использования общедомового имущества складываются следующим образом:

1. Сдача в аренду технических площадей. Общий размер сдаваемых площадей на 31 декабря 2020 года составляет **234,1 кв.м.**, что меньше чем в 2019 году более чем на 40 кв.м. (ликвидированы помещения в корпусе 3 по жалобе Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1 и других).

2. Плата за размещение информации на фасаде Здания. Заключено 18 договоров на предоставление данной услуги.

3. Плата за услуги въезда-выезда с придомовой территории. Заключено 19 договоров на предоставление данной услуги.

4. Плата за пользование техническими стояками и площадями интернет провайдерами и телефонными операторами. Заключено 9 договоров на предоставление данной услуги.

Планируемый объем поступления денежных средств от использования общего имущества в 2021 году составит около **5 млн.рублей.**

Полученные денежные средства от данных видов деятельности расходуются Правлением на снижение бремени расходов собственников за содержание общего имущества, оплату труда консьержей, сотрудников пропускного контроля и текущий ремонт.

VI. Первоочередные задачи на 2021 год.

На предстоящем общем собрании членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений дома Правление ТСЖ «ДУБКИ» предлагает общему собранию рассмотреть следующие вопросы:

- утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии за 2020 год;
- выборы членов правления и ревизионной комиссии ТСЖ «ДУБКИ».

Одна из важнейших задач правления ТСЖ «ДУБКИ» — это проведение работы по утверждению в Госжилинспекции МО решения собственников дома по открытию специального счета по сборам взносов на капитальный ремонт для всех собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «Дубки».

Резюмируя выше написанное и используя накопленный опыт работы за предыдущие годы, Правлением ТСЖ «ДУБКИ» намечены следующие задачи, которые должны быть решены:

1. продолжить обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на необходимом уровне в соответствии с нормативными документами;
2. выполнить намеченные планы по благоустройству придомовой территории и ремонтным работам на 2021 год.

Председатель Правления  Хольнов А.И.

Члены правления

 _____ Сабина Д.В.

 _____ Свахина Н.Н.

 _____ Никуленко О.О.

 _____ Летин М.А.